

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[2008/204031]

24 OKTOBER 2008. — Ministerieel besluit tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten sociaal huurstelsel

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 91, § 1;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, artikel 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, zoals gewijzigd;

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder kaderbesluit sociale huur het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Art. 2. De verhuring buiten het sociaal huurstelsel aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent, hierna de verhurende instelling genoemd, is mogelijk als de verhuring één van de volgende doeleinden heeft :

1° het huisvesten van een bijzondere doelgroep als wordt aangetoond dat die verhuring niet rechtstreeks mogelijk is aan de kandidaat-huurders behorende tot die doelgroep via een lokaal toewijzingsreglement als vermeld in artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur;

2° de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren;

3° het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie door verhuring met contracten van bepaalde duur voor zover deze woningen voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De verhuring buiten het sociaal huurstelsel is ook mogelijk voor de verhuring van woningen aan :

1° huisbewaarders;

2° personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kan bevorderen.

Art. 3. De huurprijs voor de woningen, vermeld in artikel 2, eerste lid, is gelijk aan de huurprijs die de onderhuurder zou moeten betalen aan de verhurende instelling overeenkomstig de huurprijsberekening van het kaderbesluit sociale huur, zoals van toepassing op de verhuurder. Om deze te berekenen bezorgt de verhurende instelling de gegevens van de onderhuurders die nodig zijn voor de huurprijsberekening, aan de verhuurder.

De huurprijs voor de woningen, vermeld in artikel 2, tweede lid, wordt bepaald overeenkomstig de huurprijsberekening van het kaderbesluit sociale huur, zoals van toepassing op de verhuurder. Als de huurder op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst een hoger inkomen heeft dan de op hem toepasselijke grenzen, vermeld in artikel 3, § 2, eerste lid, van het kaderbesluit sociale huur, wordt als huurprijs de marktwaarde, vermeld in artikel 38 van het kaderbesluit sociale huur, aangerekend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 4. De verhuring aan een bijzondere doelgroep als vermeld in artikel 2, eerste lid, 1°, is mogelijk als de volgende voorwaarden vervuld zijn :

1° de verhuurder motiveert voldoende waarom de verhuring binnen stelsel aan die doelgroep onmogelijk is;

2° de gemeente bevestigt dat de verhuring in overeenstemming is met het lokale doelgroepenbeleid;

3° de huurprijs voor die doelgroep wordt berekend overeenkomstig de huurprijsberekening van het kaderbesluit sociale huur, zoals van toepassing op de verhuurder.

De personen die behoren tot de bijzondere doelgroep als vermeld in artikel 2, eerste lid, 1°, moeten beantwoorden aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, en, in voorkomend geval, vermeld in artikel 29 van het kaderbesluit sociale huur.

Art. 5. De bestaande huurovereenkomsten buiten het sociaal huurstelsel die niet in overeenstemming zijn met de bepalingen van dit besluit, worden ten laatste negen jaar na de inwerkingtreding van dit besluit beëindigd of aan dit besluit aangepast. De huurovereenkomsten die een resterende duurtijd van minder dan negen jaar hebben, kunnen niet verlengd of hernieuwd worden, tenzij aan de bepalingen van dit besluit is voldaan.

In afwijking van het eerste lid, kunnen woningen die op datum van inwerkingtreding van dit besluit buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden en die als gemeenschapsvoorziening worden gebruikt of een andere functie hebben dan een woonfunctie, bij beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden. Als huurprijs voor deze woningen geldt de marktwaarde, vermeld in artikel 38 van het kaderbesluit sociale huur. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 6. Maximaal 1 % van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociaal huurstelsel worden verhuurd.

De woningen die buiten het sociaal huurstelsel worden verhuurd om leegstand te vermijden in afwachting van renovatie als vermeld in artikel 2, eerste lid, 3°, worden niet meegerekend voor het percentage, vermeld in het eerste lid.

De verhuurder die op datum van inwerkingtreding van dit besluit niet voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, verhuurt bij beëindiging van de huurovereenkomst, de woning opnieuw volgens het kaderbesluit sociale huur tot de grens van 1 % is bereikt.

Art. 7. In het kader van de bewonersparticipatie in de sociale huisvesting kan een verhuurder een woning voor dat doeleinde al dan niet kosteloos ter beschikking stellen aan een bewonersgroep.

Art. 8. De toezichthouder oefent toezicht uit op de naleving van de in dit besluit vermelde bepalingen.

Art. 9. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 november 2008.

Brussel, 24 oktober 2008.

M. KEULEN

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[C - 2008/36302]

Provincie Antwerpen. — Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

GEEL. — Het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 september 2008 verleent goedkeuring aan het ruimtelijk uitvoeringsplan « Zonnedauw » dat de gemeenteraad van Geel op 23 juni 2008 definitief vastgesteld heeft.